



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF Eken i Trollhättan

763000-1456

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Eken i Trollhättan

Org nr 763000-1456

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2021.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes 2021.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes år 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2010.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens fastighet Eken 3 är belägen på adressen Riddaregatan 7 A-B i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 4 st våningar med 2 st trappuppgångar. Husen färdigställdes år 1959. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. fönsterbyte 1989, stambyte 1995 samt elrenovering 2013.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 769 kvm.

Föreningens 33 st bostäder fördelar sig enligt följande:

9 st rum och kök, 4 st 1 rum och kök, 8 st 2 rum och kök, 6 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök. I föreningen finns även 1 st lokal om 91 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen renoverat trapphusen, tvättstugan samt styrelserum.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 747 893 kr.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

Takbyte 2022

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2021 höjdes senast årsavgifterna med 0,5 %. Den genomsnittliga årsavgiften är därefter 687 kronor per kvm.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning.

Föreningen har under året amorterat av sina lån.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.


Efter en avsättning till yttre fond om 230 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden om 1 000 000 kr, uppgår budgeterat resultat efter fondavsättning till 34 433 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Göteborg energi avseende fastighetsel.
- Tele2 avseende kabel-tv och internet.
- Home Solutions avseende elavläsning.
- Spikbussen avseende jourservice.
- Curator och Kiwa avseende hissbesiktningar och hisservice.

Aktiviteter

Inga. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 st (föregående år 38 st) medlemmar varav 38 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2021 med 6 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Camilla Johansson	ordförande
Alexander Hummerhielm	vice ordförande
Sara Sjöberg	sekreterare
Marcus Granqvist	ledamot
Daniel Lundqvist	ledamot, utsedd av HSB NVG
Daniel Soumala	ledamot
Mattias Johansson	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Camilla Johansson, Sara Sjöberg, Marcus Granqvist, Alexander Hummerhielm och Daniel Soumala.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Marcus Granqvist, Mattias Johansson, Camilla Johansson och Sara Sjöberg.

Vicevärd

Marcus Granqvist har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Mikael Malmsköld samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Camilla Johanson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabeth Kyrk, sammankallande samt Robert Burman.


Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Mattias Johansson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Sara Sjöberg.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Marcus Granqvist. 

**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 350	1 353	1 335	1 212	1 141
Resultat efter finansiella poster tkr	-369	458	364	151	-42
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	88	92	82	70	62
Låneskuld tkr	0	0	116	232	348
Låneskuld kr/kvm	0	0	66	131	197
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	687	684	673	629	606
Fond för yttre underhåll tkr	1 401	1 791	1 540	1 321	1 121
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	142	142	137	113	106

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 205	422 230	1 790 573	-1 133 736	457 626
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				457 626	-457 626
Reservering till yttre fond			251 000	-251 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-640 400	640 400	
Årets resultat					-368 639
Belopp vid årets slut	147 205	422 230	1 401 173	-173 886	-368 639

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande stod följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-563 286
Årets resultat före fondförändring	-368 639
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-251 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	640 400
Summa	-542 526

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 401 173

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -542 526

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -368 639

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-251 000
Disposition underhållsfond	640 400
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	389 400

Resultat efter fondförändring

20 761



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: -

HSB brf Eken i Trollhättan

Org nr 763000-1456

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 350 191	1 352 987
Summa rörelseintäkter		1 350 191	1 352 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 497 092	-733 302
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 017	-90 535
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-79 217	-70 967
Summa rörelsekostnader		-1 719 326	-894 804
Rörelseresultat		-369 135	458 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		498	450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-1 008
Summa finansiella poster		496	-558
Resultat efter finansiella poster		-368 639	457 626
Resultat före skatt		-368 639	457 626
Årets resultat		-368 639	457 626 <i>m</i>

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6	<u>105 000</u>	<u>105 000</u>
	105 000	105 000

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****105 500 105 500****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 5 280

Övriga fordringar

Not 8 714 023 1 042 618

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 41 483 26 917*Summa kortfristiga fordringar*755 506 1 074 815*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 10 770 603 770 603*Summa kassa och bank*770 603 770 603**Summa omsättningstillgångar****1 526 109 1 845 418****Summa tillgångar****1 631 609 1 950 918**

m

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

569 435

569 435

Fond för yttre underhåll

1 401 173

1 790 573

Summa bundet eget kapital

1 970 608

2 360 008

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-173 886

-1 020 912

Årets resultat

-368 639

457 626

Summa fritt eget kapital

-542 526

-563 286

Summa eget kapital

Not 11

1 428 082**1 796 722****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

0

400

Leverantörsskulder

29 089

9 677

Skatteskulder

2 428

1 438

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

172 010

142 682

Summa kortfristiga skulder

203 527

154 197

Summa skulder**203 527****154 197****Summa eget kapital och skulder****1 631 609****1 950 918**

m

**Kassaflödesanalys**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-368 639	457 626
-----------------------------------	----------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet	-368 639	457 626
(före förändring av rörelsekapital)		

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 286	-11 566
---	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	49 731	-21 627
--	--------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet	-328 195	424 433
---	-----------------	----------------

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400	-116 000
---	------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400	-116 000
--	-------------	-----------------

Årets kassaflöde	-328 595	308 433
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 813 221	1 504 788
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 484 626	1 813 221
-------------------------------------	------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

M

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperioden har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Föreningens byggnad är helt avskriven 2019.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. *m*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 215 396	1 209 240
	Hysesintäkt lokaler	59 184	58 596
	Årsavgift el	38 522	41 715
	Övriga intäkter i verksamheten	38 400	38 400
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-1 653	1 185
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	342	3 851
		1 350 191	1 352 987

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-107 493	-46 158
	El	-114 597	-114 646
	Uppvärmning	-227 030	-192 541
	Vatten	-105 811	-106 995
	Renhållning	-24 048	-19 540
	TV, bredband, iptelefoni	-52 454	-52 449
	Obligatoriska besiktningar	-9 875	0
	Serviceavtal	-25 050	-20 687
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-105 201	-95 096
	Försäkringar	-26 978	-27 927
	Fastighetsskatt	-51 367	-50 377
	Periodiskt underhåll	-640 400	0
	Övriga driftskostnader	-6 788	-6 886
		-1 497 092	-733 302
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-640 400	0
		-640 400	0

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 375	-9 800
	Förvaltningskostnader	-65 888	-63 996
	Konsulter	-17 266	0
	Förbrukningsinventarier	-31 128	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 360	-16 739
		-143 017	-90 535

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-51 500	-52 000
	Vicevärdsarvode	-5 000	0
	Övriga personalkostnader	-2 336	0
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-18 381	-16 967
		-79 217	-70 967

m

Not 6 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		3 443 000	3 443 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		105 000	105 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 548 000	3 548 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 443 000	-3 443 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 443 000	-3 443 000		
Utgående bokfört värde		105 000	105 000		
Bokförda värden mark		105 000	105 000		
Fastighetsbeteckning: Eken					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	13 800 000	6 600 000	20 400 000	20 400 000
Lokaler	1959	181 000	141 000	322 000	322 000
		13 981 000	6 741 000	20 722 000	20 722 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				0	0
Övriga värdepappersinnehav				500	500
				500	500
Not 8 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				714 023	1 042 618
				714 023	1 042 618
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				41 483	26 917
				41 483	26 917
Not 10 Kassa och bank					
Länsförsäkringar				770 603	770 603
				770 603	770 603

m

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 205	422 230	1 790 573	-1 020 912	457 626
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	457 626	-457 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			251 000	-251 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-640 400	640 400	
Årets Resultat					-368 639
Belopp vid årets utgång	147 205	422 230	1 401 173	-173 886	-368 639

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda årsavgifter och hyror				113 023	88 274
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				58 987	54 408
				172 010	142 682

Trollhättan 2/13 2022

 Camilla Johansson


 Alexander Hummerhielm


 Mattias Johansson

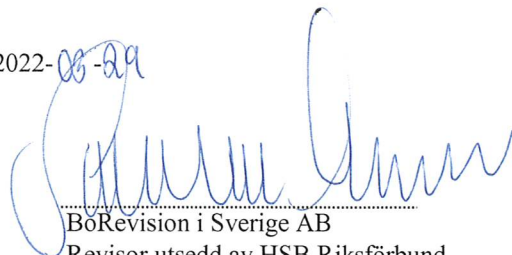

 Daniel Suomela


 Daniel Lundqvist


 Marcus Granqvist


 Sara Sjöberg
Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-08-09

 Mikael Malmköld
 Revisor vald av föreningsstämman


 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken i Trollhättan, org.nr. 763000-1456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Trollhättan för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eken i Trollhättan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

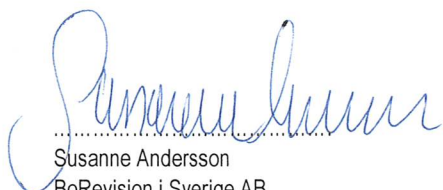
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 29/3 2022



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Malmköld
Av föreningen vald revisor